

**Referat af ordinær generalforsamling  
i A/B Gustav Jakob  
afholdt onsdag den 26. november 2014 hos Letz Shop**

---

Der var fremmødt repræsentanter for 22 andele, heraf 5 ved fuldmagt.

Andelsboligforeningens administrator, DEAS, var repræsenteret af kundechef Søren Ralph Hansen.

Carsten Hougs Lind bød som formand velkommen til generalforsamlingen.

---

### **1. Valg af dirigent og referent.**

Søren Ralph Hansen blev valgt som dirigent og referent og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dirigenten foreslog, at dagsordenens punkt 5, indkomne forslag, behandles inden budgettet behandles, idet nogle forslag har budgetmæssig konsekvens, såfremt de vedtages. Forsamlingen tilsluttede sig dette.

### **2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.**

Carsten Hougs Lind aflagde bestyrelsens beretning, der her gengives i stikordsform:

- Velkommen til Iben Durhuus og Brian Thomsen i GAG 3, st.tv.
- Det har været vandets år med 4-5 vandskader og skader i kælder og flere lejligheder efter skybrud i august
- Årets projekter: Højvandssikring, røgalarmer, rosenbede, nye rør i jord, cykelramper, tilslutning kabel tv/andelsnet
- Udskiftning af beskadigede ruder efter facadeprojekt samt eftermaling af rustgennemslag
- 5-års gennemgang taglejligheder med flere alvorlige fejl og mangler
- Etablering af trapper til stuelejligheder i nr. 3
- Ophør med udlejning af antenneplads til Telia
- Indbrud i kælderen under nr. 5
- Skråparkering i GAG
- Låneomlægning
- Forårsklargøring i gården
- Haveudvalget
- Gårdfest
- Juleamtam hos Nadja og Morten i 2013
- Husorden: Ting på trapper og repos'er
- Demokratisk underskud i taglejlighederne
- Opfordring til oprydning i cykler
- Tak til dem, der har udført frivilligt arbejde
- Tak til bestyrelsen
- Tak til administrator

En andelshaver spurgte til bemyndigelse til ekstraordinært låneoptag. Carsten Hougs Lind oplyste, at bestyrelsen fandt det nødvendigt at gøre nu ift. eventualforpligtelserne i ejerlejlighederne, og at beløbet kan indfries, såfremt det ikke anvendes. Carsten Hougs Lind henviste endvidere til omtale af bestyrelsens beslutning i referat af bestyrelsesmøde offentliggjort på foreningens hjemmeside, men noterede sig ønsket om øget information.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab, værdiansættelse samt eventuel revisionsberetning.**

Søren Ralph Hansen gennemgik årsregnskabet, der viste et overskud på 217.967 kr. og en anbefalet andelskrone på 23,89.

Efter enkelte spørgsmål blev regnskabet og den foreslåede andelskrone på 23,89 enstemmigt godkendt.

### **5. Indkomne forslag (Indkomne forslag blev handlet inden budgettet).**

#### **Bestyrelsens forslag**

##### **1) Vedtægtsændringer.**

###### **Første del:**

Forslag: Tilføjelse af et nyt stk. 6 til § 11:

*“Stk. 6. Bestyrelsen kan ikke give tilladelse til ændringer i lejlighedens eller bygningens bærende konstruktion. Gennemførelse heraf kan alene ske efter godkendelse på en generalforsamling og fordrer en forudgående statisk beregning af ændringens betydning. Arbejderne skal i givet fald udføres af en professionel entreprenør med behørig ansvarsforsikring. Andelshaveren er objektivt ansvarlig for alle skader ved arbejderne og skal stille en bankgaranti til sikkerhed for udbedrings- og følgeomkostninger, herunder for skader på bygningen, der skal løbe i mindst 5 år. Ansvaret er ikke begrænset hertil. Andelshaveren skal dække foreningens rimelige udgifter til at følge og kontrollere arbejdet”.*

Forslaget samt bemyndigelse til bestyrelsen til at en lignende ændring indsættes i ejerforeningens vedtægter blev vedtaget med 18 stemmer for og 1 stemme imod.

###### **Andel del:**

Forslag: Tilføjelse af et nyt afsnit:

*Kommunikation:*

§ 37.

*Bestyrelsen og administrator, såfremt en sådan er valgt, er berettiget til at sende alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger (bortset fra påkrav) m.v. i henhold til disse vedtægter digitalt ved email og/eller e-Boks, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, fremlægges via foreningens hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.*

*Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mail-adresse, tilslutning til e-Boks eller lignende til bestyrelsen. Det påhviler andelshaverne at underrette bestyrelsen om ændringer i disse oplysninger.*

*Stk. 3. Meddelelser og dokumenter afsendt til den af andelshaveren oplyste e-mail-adresse, e-Boks eller lignende skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/internettet skal anses for korrekt fremlagt/-sendt. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til andelshaveren med henvisning til de fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.*

*Stk. 4. Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter omdeles til andelshavere der ikke har mulighed for digital kommunikation.*

*Stk. 5. Bestyrelsen og administrator, såfremt en sådan er valgt, er uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser m.v. videre med brevpost.*

Konsekvensændring af § 27:

Fra:

*Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og af hele bestyrelsen. Referatet lægges på foreningens hjemmeside, hvis en sådan findes, eller gives til andelshaverne hurtigst muligt efter generalforsamlingen.*

Til:

*Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og af hele bestyrelsen og udsendes til andelshaverne hurtigst muligt efter generalforsamlingen.*

Konsekvensændring af § 35, stk. 2:

Fra:

*Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget lægges på foreningens hjemmeside, hvis en sådan findes, eller gives til andelshaverne senest 4 dage før den ordinære generalforsamlings afholdelse.*

Til:

*Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til driftsbudget udsendes til andelshaverne senest 4 dage før den ordinære generalforsamlings afholdelse.*

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

## **2) Retningslinjer for ventilation af køkkener, badeværelser og gæstetoiletter.**

Carsten Hougs Lind redegjorde for bestyrelsens forslag, herunder kortlægningen af eksisterende forhold og muligheder i ejendommen.

Flere andelshavere udtrykte bekymring for en uventet udgift til ændring af ventilation, som ikke er skitseret i bestyrelsens forslag.

Erik Bardrum Nielsen oplyste, at der er tale om rettidig omhu fra bestyrelsens side, så der ikke pludselig kommer et påbud fra myndighedernes side.

Forslaget blev sat til afstemning med den præcisering, at etablering af ventilation i nr. 3 er et fælles anliggende for ejendommen, men udstyr som emhætter o.lign. i de enkelte lejligheder er andelshaverens eget ansvar. Forslaget blev vedtaget med 18 JA stemmer.

## **3) Afstemning vedrørende genåbning af skorstene.**

Carsten Hougs Lind redegjorde for bestyrelsens forslag.

Efter nogen debat blev forslaget sat til afstemning. Forslaget fik 9 JA stemmer og 11 NEJ stemmer og blev derfor forkastet.

### **Forslag fra andelshavere**

#### **Forslag fra Kirsten Krarup**

*Forslag: "Ønsker det er muligt at kontakte dem der har p-plads i gården om lån af p-plads, hvis de er bortrejst m.v. Evt. med navn i forruden på den person, der har p-pladsen".*

Kirsten Krarup redegjorde for forslaget, og Carsten Hougs Lind supplerede med henvisning til foreningens regler for brug af p-pladserne, hvor forslaget indebærer en ændring af pkt. 10 til:

*En parkeringsplads må af lejerer undtagelsesvist udlånes til en anden beboer i ejendommen eller dennes gæster i et kortere tidsrum uden betaling. Endvidere kan personer, der låner en bolig mens indehaveren er midlertidigt fraværende på grund af ferie, tillige låne parkeringspladsen i denne periode.*

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal, og 1 stemme imod.

#### **4. Forelæggelse og vedtagelse af driftsbudget samt vedtagelse af boligafgift.**

Carsten Hougs Lind gennemgik budgetforslaget, der indebærer en uændret boligafgift, men stigning i den månedlige p-plads leje til 475 kr.

Budgettet blev vedtaget med overvældende flertal.

#### **6. Valg til bestyrelse.**

Carsten Hougs Lind blev genvalgt som formand for en to årig periode.

Helge Søj blev valgt som bestyrelsesmedlem for en to årig periode i stedet for Erik Bardrum Nielsen, der ikke ønskede at genopstille.

Bestyrelsen består herudover af Signe Bitsch Jacobsen, valgt i 2013 for en to årig periode.

Som suppleanter blev valgt Viggo Ritzau og Nicolai Hansen for et år.

#### **7. Evt. valg af administrator.**

Generalforsamlingen genvalgte DEAS som administrator.

#### **8. Valg af revisor.**

Generalforsamlingen valgte Revisionsfirmaet Niels Harder som revisor.

#### **9. Eventuelt.**

Under eventuelt blev drøftet følgende emner:

- parasoller i kælderrum
- flaskecontainer
- brug cykelkælder
- pudsning af dørtelefonavler ved gadedøre
- græs mellem brosten
- forbedring af det grønne

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.

København, den 5. december 2014

---

Carsten Hougs Lind  
Bestyrelsesformand

---

Søren Ralph Hansen  
Dirigent

---

Helge SØ  
Bestyrelsesmedlem

---

Signe Bitsch Jacobsen  
Bestyrelsesmedlem